

COMUNI ASSOCIATI / CASA S.P.A.

CONTRATTO DI SERVIZIO

L'anno duemilaxxxx il giorno xx (x) del mese di xxxx in Firenze e precisamente
nella sede di

avanti a me Dottor

Segretario Generale del Comune di Firenze, autorizzato a ricevere gli atti nei
quali il Comune è parte, si sono presentati e personalmente costituiti:

- da una parte, i Comuni sottoindicati, ciascuno dei quali in persona del
dirigente pro tempore o funzionario o amministratore nominativamente
indicato:

- 1) per il Comune di Firenze: xxxxxxxx vvvvvvvvvv, nato/a ,
il, domiciliato/a per la carica presso la Sede dell'Ente, il/la quale
mi dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma in rappresentanza
del COMUNE DI FIRENZE con sede in Firenze, Piazza della Signoria, codice
fiscale 01307110484, nella sua qualità di xxxxxxxxxxxxxxxx, nominato/a con
Decreto del Sindaco n. xxxxx del xx/xx/xxxx, autorizzato alla stipula del
presente atto ai sensi dell'art 107 del D.Lgs. n. 267/2000, nonché con
Deliberazione di Giunta Municipale _____;
- 2) Comune di Bagno a Ripoli – *come sopra*
- 3) Comune di Barberino di Mugello – *come sopra*
- 4) Comune di Barberino Tavarnelle – *come sopra*
- 5) Comune di Borgo S. Lorenzo – *come sopra*
- 6) Comune di Calenzano – *come sopra*
- 7) Comune di Campi Bisenzio – *come sopra*
- 8) Comune di Dicomano – *come sopra*
- 9) Comune di Fiesole – *come sopra*
- 10) Comune di Figline e Incisa Valdarno – *come sopra*
- 11) Comune di Firenzuola – *come sopra*
- 12) Comune di Greve in Chianti – *come sopra*

- 13) Comune di Impruneta – *come sopra*
- 14) Comune di Lastra a Signa – *come sopra*
- 15) Comune di Londa – *come sopra*
- 16) Comune di Marradi – *come sopra*
- 17) Comune di Palazzuolo sul Senio – *come sopra*
- 18) Comune di Pelago – *come sopra*
- 19) Comune di Pontassieve – *come sopra*
- 20) Comune di Reggello – *come sopra*
- 21) Comune di Rignano sull'Arno – *come sopra*
- 22) Comune di Rufina – *come sopra*
- 23) Comune di San Casciano in Val di Pesa – *come sopra*
- 24) Comune di San Godenzo – *come sopra*
- 25) Comune di Scarperia e San Piero – *come sopra*
- 26) Comune di Scandicci – *come sopra*
- 27) Comune di Sesto Fiorentino – *come sopra*
- 28) Comune di Signa – *come sopra*
- 29) Comune di Vaglia – *come sopra*
- 30) Comune di Vicchio – *come sopra*

d'ora

innanzi

definiti

COMUNI

ASSOCIATI

Dall'altra parte

- Luca Talluri nato [REDACTED], domiciliato per la carica ove appresso, il quale mi dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente e Legale Rappresentante della società "CASA S.p.A." con sede in Firenze, Via Fiesolana n. 5, numero di iscrizione al registro delle imprese di Firenze e codice fiscale 05264040485, autorizzato alla stipula del presente atto ai sensi degli articoli 12 e 13 del vigente statuto sociale d'ora

innanzi definita CASA S.p.A..

Ambedue le parti d'ora innanzi definite PARTI.

Detti comparenti, della cui identità personale e veste rappresentativa io Segretario Generale del Comune di Firenze sono certo, con il presente atto

PREMETTONO CHE

1) la Legge Regionale Toscana n. 77 del 3 novembre 1998 (d'ora innanzi Legge Regionale) ha riordinato le funzioni di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), prevedendo la suddivisione del territorio regionale in Livelli Ottimali Di Esercizio (d'ora innanzi definiti LODE);

2) la Legge Regionale ha attribuito gli immobili già di proprietà dell'Azienda Territoriale di Edilizia Residenziale Pubblica di Firenze (d'ora innanzi ATER Firenze) ed ubicati nel territorio della Provincia di Firenze, escluso il Circondario dell'Empolese Valdelsa, ai COMUNI ricompresi in tale territorio e ASSOCIATI nel LODE Fiorentino;

3) pertanto, i COMUNI ASSOCIATI dispongono di un consistente patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica;

4) i COMUNI ASSOCIATI sono tutti quelli rientranti nel LODE Fiorentino;

5) i COMUNI ASSOCIATI, ai sensi degli articoli 4 e 5 della Legge Regionale, sono titolari di un insieme di funzioni inerenti all'Edilizia Residenziale Pubblica nel LODE Fiorentino;

6) in attuazione dell'art. 6 della Legge Regionale, che stabilisce l'obbligo di gestione associata delle funzioni tramite un Soggetto Gestore da costituirsi a cura dei Comuni medesimi, i COMUNI ASSOCIATI hanno stipulato con atto a rogito Vice Segretario Generale, Giampaolo Miniati Paoli, il giorno 3 luglio 2002 una Convenzione per la Costituzione di LODE Fiorentino (d'ora innanzi

Convenzione LODE e LODE in quanto organismo) quale convenzione per l'esercizio in forma associata delle funzioni individuate dall'art. 4 della Legge Regionale;

7) in data 17 ottobre 2002 i COMUNI ASSOCIATI hanno costituito la società "CASA S.p.A.", quale soggetto gestore dell'Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale;

8) il Decreto Legislativo 19/08/2016, n. 175 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica) disciplina la costituzione di società da parte di amministrazioni pubbliche, nonché la gestione e la partecipazione da parte delle amministrazioni pubbliche in società a totale o parziale partecipazione pubblica, diretta ed indiretta;

9) con deliberazione n. 24 del 25/03/2019 il Consiglio Comunale di Firenze ha apportato le modifiche statutarie allo Statuto di CASA S.p.A. in ragione delle disposizioni normative di cui al Decreto Legislativo 19/08/2016, n. 175 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica);

10) la Conferenza permanente d'ambito L.O.D.E. nella seduta del 25 marzo 2022 ha espresso il proprio assenso alla proposta di modifica della Convenzione ed ha deliberato di inviare la stessa, per l'approvazione, a tutti i Consigli comunali dell'ambito territoriale i quali hanno approvato, con relative deliberazioni consiliari, le modifiche al testo della convenzione medesima;

11) in data 10 gennaio 2023 è stata sottoscritta la suddetta Convenzione per la costituzione del L.O.D.E. fiorentino con le modifiche approvate dalla Conferenza in data 25 marzo 2022;

PREMETTONO INOLTRE CHE

12) ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale, i COMUNI ASSOCIATI

attribuiscono a CASA S.p.A. il ruolo di soggetto di riferimento nella gestione delle problematiche abitative;

13) in adempimento degli obblighi sanciti dalla Legge Regionale ed in attuazione dell'art. 2.3 della Convenzione LODE, le Parti intendono disciplinare le modalità di svolgimento - da parte di CASA S.p.A. - delle funzioni indicate nel primo comma dell'art. 5 della stessa Legge Regionale fissando gli obblighi reciproci tra CASA S.p.A. ed i COMUNI ASSOCIATI;

14) CASA S.p.A., nello svolgimento delle proprie attività, assume l'impegno di collaborare con i COMUNI ASSOCIATI alla risoluzione delle problematiche abitative, ivi comprese quelle di natura emergenziale, in una prospettiva di sostenibilità e di coesione sociale;

15) i COMUNI ASSOCIATI e CASA S.p.A. si impegnano, ciascuno per le proprie competenze e funzioni, ad attuare interventi di ERP coerenti con gli interventi di politica sociale dei singoli COMUNI ASSOCIATI, anche nell'ambito di interventi complessi di rigenerazione e di riqualificazione urbana;

16) ai fini della individuazione delle differenti tipologie di intervento edilizio, nel presente Contratto si fa riferimento a quanto disposto dalla legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni, con particolare riferimento al D.P.R 6 giugno 2001, n. 380 e agli specifici provvedimenti, nazionali e regionali, emanati ed emanandi in materia di rigenerazione urbana, risparmio ed efficientamento energetico, ivi compresi direttive e bandi europei;

17) nel presente Contratto:

- si fa riferimento alla Legge Regionale Toscana 2 gennaio 2019, n. 2 e ss.mm.ii. (d'ora innanzi definita Legge Regionale ERP), ai fini della gestione del patrimonio ERP;

- per Regolamento d'Utenza si intende il vigente Regolamento richiamato nei contratti di locazione;

- per Regolamento per l'Autogestione si intende il vigente Regolamento per l'Autogestione degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica.

18) la Legge Regionale Toscana n. 5 del 22 gennaio 2014 *“Alienazione degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) finalizzata alla razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio di E.R.P.”*, attribuisce al Soggetto Gestore numerose funzioni istruttorie di supporto ai Comuni proprietari per la sua attuazione.

19) in data 9 febbraio 2023 la Conferenza LODE ha approvato gli indirizzi per la definizione dei contenuti del Contratto di Servizio nonché lo schema del medesimo contratto, da sottoscrivere con CASA S.p.A.;

20) con verbale del Consiglio di Amministrazione in data, CASA S.p.A. ha dato mandato al Presidente a sottoscrivere lo schema di Contratto di Servizio e quindi a sottoscrivere il Contratto con tutti i Comuni del LODE Fiorentino;

tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - Premesse

1. Le premesse debbono considerarsi parte integrante e sostanziale del presente Contratto. Le Parti le ratificano ad ogni effetto di legge.

ART. 2 - Parte plurisoggettiva

1. Salvo che non sia diversamente stabilito in determinate clausole del Contratto (e solo ai fini dell'applicazione delle medesime), tutti i Comuni indicati

nelle premesse del presente atto, pur intervenendo al presente Contratto a tutela di propri specifici interessi, costituiscono, ai fini del medesimo, una parte unitaria.

2. Ove non diversamente indicato, l'attivazione dei poteri contrattuali spettanti a tale parte, e comunque ogni manifestazione di volontà di essa, è assunta e manifestata a CASA S.p.A., di volta in volta, dal rappresentante di uno dei suddetti Comuni, su delega espressa degli altri, ovvero su indicazione di LODE. In difetto di diversa indicazione, per Comune delegato si intende il Comune di Firenze.

3. CASA S.p.A. si impegna a riconoscere come vincolanti per sé, e nei confronti di tutti gli altri Comuni, le manifestazioni di volontà poste in essere dal Comune delegato, ai sensi del presente articolo.

ART. 3 - Oggetto

1. Il presente Contratto ha per oggetto l'affidamento a CASA S.p.A., da parte dei COMUNI ASSOCIATI, delle funzioni attinenti alla gestione amministrativa nel suo complesso, alla manutenzione ed al recupero del PATRIMONIO GESTITO come definito dall'art. 4 del presente Contratto, nonché la disciplina delle funzioni attinenti a nuove realizzazioni da affidare.

ART. 4 - Individuazione del patrimonio immobiliare oggetto del Contratto

Il patrimonio immobiliare oggetto delle funzioni disciplinate dal presente Contratto (d'ora innanzi, per brevità, convenzionalmente definito PATRIMONIO GESTITO) è costituito dagli immobili ad uso abitativo di

proprietà dei COMUNI ASSOCIATI o da loro gestiti - esistenti e futuri - rientranti nelle seguenti categorie:

- a) alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica utilizzati per le finalità proprie dell'ERP e come tali assoggettati alla disciplina regionale per l'ERP;
- b) alloggi di ERP gestiti dai COMUNI ASSOCIATI per conto di altri Enti pubblici.

**ART. 5 - Affidamento in gestione del
PATRIMONIO GESTITO con procedura semplificata**

1. L'affidamento in gestione del PATRIMONIO GESTITO di cui al precedente articolo 4 può essere attuato, da parte dei COMUNI ASSOCIATI, singolarmente intesi, anche attraverso procedura semplificata comunicando a Casa S.p.A., con posta elettronica certificata, l'intenzione di affidare alla stessa ULTERIORE PATRIMONIO ERP e indicando l'elenco degli immobili costituenti l'ULTERIORE PATRIMONIO ERP, comprensivo di tutte le informazioni necessarie per l'espletamento delle funzioni citate.

2. CASA S.p.A. comunica la propria accettazione all'affidamento delle ulteriori funzioni, mediante invio con posta elettronica certificata, da far pervenire al Comune entro e non oltre 30 giorni decorrenti dal ricevimento della comunicazione di quest'ultimo.

3. L'affidamento delle funzioni decorre dalla data indicata dal Comune, e comunque non oltre 40 (quaranta) giorni dalla data di ricezione da parte di CASA S.p.A. di tale comunicazione.

4. In assenza delle informazioni di cui al comma 1 non si perfeziona l'affidamento di cui sopra e CASA S.p.A. non è responsabile dello svolgimento delle funzioni affidate.

5. I corrispettivi spettanti a CASA S.p.A. per lo svolgimento delle suddette funzioni saranno quelli previsti dall'art. 35, salvo diversi accordi da assumersi per iscritto fra le parti.

ART. 6 - Affidamento delle funzioni

1. I COMUNI ASSOCIATI, ciascuno singolarmente, ed unitariamente nella loro totalità, affidano a CASA S.p.A.:

- a) la gestione giuridico-amministrativa del PATRIMONIO GESTITO, inclusi i rapporti con l'Utenza anche in riferimento ad aspetti di natura sociale;
- b) la manutenzione ed il recupero del PATRIMONIO GESTITO, nonché le nuove realizzazioni, ai sensi dell'art. 5, comma 1 della Legge Regionale e le relative attività tecniche, giuridico-economiche e finanziarie;
- c) l'attivazione di specifiche procedure volte ad attuare programmi e/o interventi, compatibili con la mission aziendale, da eseguirsi sul PATRIMONIO GESTITO o di nuova realizzazione mediante l'uso di incentivi di qualsiasi natura e forma, anche fiscale.

2. CASA S.p.A. è tenuta a svolgere le funzioni di seguito indicate nel rispetto della normativa vigente in materia di ERP nonché delle delibere di LODE, come meglio descritto, in forma esplicativa e non esaustiva, nel prosieguo del presente Contratto.

3. Resta sin d'ora inteso che i COMUNI ASSOCIATI danno pieno mandato a CASA S.p.A., senza necessità di ulteriore ratifica, a svolgere per loro conto tutte le attività connesse e funzionali alle competenze affidate come meglio descritte, in forma esplicativa e non esaustiva, nel prosieguo del presente Contratto.

ART. 7 - Gestione amministrativa delle funzioni

Nel presente articolo sono definite le funzioni di cui al precedente art. 6, comma 1, lett. a):

1. Sottoscrizione dei contratti di locazione e relative registrazioni periodiche.
2. Consegna degli alloggi agli assegnatari e ripresa in consegna di quelli rilasciati; comunicazioni obbligatorie per legge a carico della proprietà.
3. Determinazione, aggiornamento e ricalcolo dei canoni di locazione.
4. Emissione dei bollettini di pagamento dei canoni di locazione e di addebito delle spese per servizi a rimborso, anche in formato elettronico come previsto dalle disposizioni vigenti in materia di pagamenti nei confronti di Gestori di Pubblici Servizi.
5. Riscossione dei bollettini e delle somme dovute dagli utenti, anche in formato elettronico come previsto dalle disposizioni vigenti in materia di pagamenti nei confronti di Gestori di Pubblici Servizi.
6. Contestazione dei ritardi di pagamento con applicazione delle eventuali penalità previste dalla Legge Regionale ERP; esercizio delle azioni, stragiudiziali e giudiziali, ricorrendo anche a servizi legali esterni, per il recupero del credito, nei limiti delle disposizioni di legge.
7. Espletamento delle attività e dei relativi controlli sui nuclei assegnatari, previsti dalla Legge Regionale ERP ad opera del Soggetto Gestore, in materia di variazioni del nucleo e di mantenimento dei requisiti di assegnazione.
8. Segnalazione immediata ai COMUNI ASSOCIATI delle occupazioni senza titolo e delle situazioni che possono comportare l'annullamento o la decadenza dall'assegnazione ovvero dare origine a procedimenti sanzionatori di rilascio.

9. Svolgimento delle attività finalizzate al rispetto del Regolamento di Utenza incluso l'avvio dell'iter procedurale di contestazione, nei casi di accertata violazione, con eventuale applicazione di sanzioni ai sensi della Legge Regionale ERP.

10. Attività istruttorie connesse alla verifica delle situazioni di morosità incolpevole ai sensi della Legge Regionale ERP.

11. Attività di gestione di situazioni di criticità sociale attraverso il Servizio Gestione Sociale del Patrimonio ERP di Casa S.p.A. e la segnalazione al Comune di fatti che possano pregiudicare gravemente la continuazione del rapporto di locazione, la corretta conduzione degli immobili e/o la pacifica convivenza all'interno del fabbricato.

I COMUNI ASSOCIATI svolgono un ruolo attivo nella definizione delle modalità organizzative del Servizio, anche attraverso la stipula di Protocolli di Intesa con Casa S.p.A..

12. Gestione dei flussi finanziari così come previsto dalla normativa vigente in materia di ERP nonché dalle delibere di LODE.

13. Gestione dei rapporti con le Autogestioni, in conformità con quanto previsto dalla vigente normativa in materia e dal Regolamento per l'Autogestione: promozione, attivazione, verifica del loro funzionamento, attribuzione risorse finanziarie destinate alla manutenzione, attività di supporto alla Commissione per le Autogestioni, richiami agli organi ed agli Autogestori, commissariamenti.

14. Amministrazione dei fabbricati i cui alloggi siano tutti di proprietà di uno dei COMUNI ASSOCIATI o comunque privi di condominio; partecipazione all'attività degli organi condominiali in edifici a proprietà mista con espressione di diritti di voto e con assunzione dei relativi oneri, senza necessità di speciale

mandato del Comune se ricompresi nel piano dei conti preventivo e all'interno del budget a ciò destinato. Nel caso di impegni non previsti e di notevole entità o che siano di particolare impatto sulla proprietà (esempio: installazione impianti ascensori o antenne telefonia mobile, cessione di parti comuni, altro) l'espressione di voto è subordinata alla preventiva autorizzazione del Comune proprietario.

15. Controllo sui conteggi di ripartizione degli oneri condominiali a carico dei proprietari e loro pagamento.

16. Rilascio di autorizzazioni, con informazione al Comune interessato, all'esecuzione dei lavori richiesti dagli assegnatari a propria cura e spese, nel rispetto della vigente normativa edilizia ed impiantistica in materia di sicurezza, che non comportano una diversa distribuzione degli spazi interni.

17. Accatastamento degli immobili E.R.P. di nuova costruzione e/o recupero. Accatastamento degli immobili E.R.P. gestiti, previa specifiche intese con i COMUNI ASSOCIATI, concernenti: tempi, modalità di svolgimento, variazioni e aggiornamenti per le unità immobiliari non regolarmente censite, compresi frazionamenti, mappali, DOCFA.

18. Redazione di tabelle millesimali per immobili la cui proprietà sia per intero di uno dei COMUNI ASSOCIATI.

19. Gestione dei rapporti con gli Enti erogatori di servizi per tutto quanto necessario all'abitabilità degli alloggi: allacciamenti propedeutici all'attivazione delle utenze energia elettrica, acqua, gas e telefono; stipula contratti per allacciamenti parti comuni; attivazione e gestione impianti (autoclavi, centrali termiche, ascensori, altro);

20. Predisposizione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) degli

alloggi ERP di nuova costruzione e/o recupero.

21. Predisposizione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) degli alloggi ERP di risulta facenti parte del patrimonio gestito, nell'ambito della rimessa in pristino, ai fini dell'assegnazione; l'attività è compensata come previsto dal successivo art. 38.

22. Gestione e sviluppo dei sistemi informativi, anche con l'adeguamento tecnologico del Sistema nel suo complesso, per l'amministrazione e l'analisi dell'ERP. In particolare deve essere garantita da CASA S.p.A. una piena e tempestiva informazione sul patrimonio gestito mediante una adeguata base dati informativa, accessibile da parte dei COMUNI ASSOCIATI, dotata di un'area Intranet, ad accesso riservato, aggiornata con dati consolidati al più tardi al giorno precedente, al fine di consentire ai COMUNI ASSOCIATI l'accesso immediato e contestuale all'archivio informatico di Casa S.p.A..

23. Formazione, gestione ed aggiornamento delle banche dati dell'Utenza e del PATRIMONIO GESTITO per garantire ai COMUNI ASSOCIATI - in raccordo e sinergia con i basamenti informativi di riferimento dei COMUNI ASSOCIATI (es. anagrafe dei nuclei, toponomastica, catasto, cartografia di base, etc) - l'accesso alle informazioni necessarie per lo svolgimento delle attività inerenti la mobilità negli alloggi di ERP.

Per tutta la durata del contratto i dati afferenti il patrimonio ERP o comunque immobili gestiti devono essere messi in condivisione gratuitamente e senza oneri, anche allo scopo di bonificare, ove possibile, i dati in raccordo con le banche dati dei Comuni associati (anagrafe, toponomastica, catasto, etc).

24. Riscossione delle quote rateali da cessioni di cui alla Legge 560/1993 per quelle effettuate da ATER Firenze precedentemente all'efficacia del presente

Contratto, fornitura ai singoli Comuni della documentazione amministrativa in possesso di Casa S.p.A. per le alienazioni eseguite dai Comuni stessi ai sensi della medesima Legge 560/1993, fornitura a Casa S.p.A. da parte dei Comuni di quanto necessario ai sensi della normativa in materia di Gestione Speciale per le quote di riscatto incassate dai Comuni stessi. Riscossione delle quote da cessioni di cui alla legge regionale 22/01/2015 n. 5 e gestione amministrativa del procedimento. Fornitura ai comuni della documentazione amministrativa in possesso di Casa S.p.A.

25. Stipula, rinnovo e modifica dei contratti di assicurazione sul Patrimonio gestito, così come meglio specificato all'articolo 47 del presente Contratto.

26. Gestione dell'informazione all'Utenza anche attraverso la redazione di periodici informativi e la tenuta di un Sito Internet accessibile e costantemente aggiornato, con modulistica accessibile online e schede servizio e dotato di un'area Intranet ad accesso riservato.

27. Fornitura ai COMUNI ASSOCIATI, singolarmente intesi, di dati e notizie su richiesta degli stessi a seguito di necessità particolari fra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il monitoraggio trimestrale dei lavori in corso e le risposte a interrogazioni nonché a richieste di accesso agli atti relative a dati presenti negli archivi informatici di CASA SPA da parte delle Amministrazioni dei COMUNI ASSOCIATI e comunque dati necessari alla gestione del PATRIMONIO GESTITO (ad es. lavori effettuati in un preciso lasso di tempo).

Esigenze di informazioni di particolare complessità, non standard e non ricavabili autonomamente dall'area intranet, saranno tariffate a parte ed i relativi contenuti e tempi di elaborazione saranno preventivamente concordati

con i Comuni richiedenti.

28. Espletamento delle attività finalizzate alla rimozione dei veicoli in stato di abbandono negli spazi condominiali sulla base di specifici accordi o protocolli di intesa con i singoli COMUNI ASSOCIATI.

29. Attestazione, asseverazione o dichiarazioni volte al rinnovo di autorizzazione all'esercizio di attività/impianti (es. Certificato di Prevenzione Incendi, pratiche GSE – Conto termico) che richiedano la sottoscrizione da parte di tecnici abilitati ed iscritti ad ordini professionali e/o appositi elenchi o liste ministeriali. L'attività è compensata come previsto dal successivo art. 38.

ART. 8 - Manutenzione ordinaria e ordinaria complessa del PATRIMONIO GESTITO

Nel presente articolo sono definite le funzioni affidate a CASA S.p.A. di cui alla lettera b) del comma 1 del precedente art. 6 afferenti alla manutenzione ordinaria e ordinaria complessa del PATRIMONIO GESTITO:

1. Studio, definizione, attuazione e verifica dei programmi di manutenzione ordinaria del PATRIMONIO GESTITO, a supporto delle decisioni di LODE e sulla base delle direttive di quest'ultima.
2. Raccolta delle richieste dell'Utenza e determinazioni conseguenti, fatte salve le diverse disposizioni degli enti proprietari degli immobili ed in accordo con i programmi di cui al punto 1.
3. Studio e definizione di modalità specifiche di rapporto con l'Utenza in relazione alle esigenze manutentive nonché cura dei medesimi rapporti.
4. Gestione delle problematiche di tipo manutentivo legate all'assicurazione

del PATRIMONIO GESTITO.

5. Progettazione e realizzazione, con funzioni di stazione appaltante, degli interventi di manutenzione ordinaria, finanziati con proventi da canoni, strettamente indispensabili per rendere l'unità immobiliare idonea all'assegnazione, sulla base delle direttive di LODE, consistenti in interventi di riparazione o rifacimento degli impianti elettrici, idrici, termici e sanitari e delle finiture (per es. pavimenti, infissi, intonaci), avendo come riferimento per la quantificazione dei costi il Prezziario Regionale per le Opere Pubbliche della Toscana in vigore o di riferimento per la gara in corso di esecuzione (accordo quadro), per un complesso di opere di importo medio di riferimento contenuto entro euro 10.000,00 (diecimila).

6. Progettazione e realizzazione, con funzioni di stazione appaltante, degli interventi di manutenzione ordinaria complessa, finanziati con proventi da canoni, indispensabili per rendere l'unità immobiliare idonea all'assegnazione, nonché riguardanti le parti condominiali interne ed esterne, sulla base delle direttive di LODE, avendo come riferimento per la quantificazione dei costi il Prezziario Regionale per le Opere Pubbliche della Toscana in vigore o di riferimento per la gara in corso di esecuzione (accordo quadro), per un complesso di opere di importo medio di riferimento superiore a euro 10.000,00 (diecimila).

7. Lavori di consolidamento statico e ripristino delle condizioni di sicurezza, con funzioni di stazione appaltante, riguardanti singoli elementi strutturali e non l'intero edificio, da eseguirsi d'urgenza senza limiti di spesa.

8. Attività di contestazione e di segnalazione al Comune di situazioni di conduzione non idonea dell'alloggio, da parte degli assegnatari, verificate, nei

casi di criticità socio/sanitaria, anche attraverso sopralluoghi a tutela di una migliore conservazione del patrimonio, nonché con finalità di prevenzione.

ART. 9 - Manutenzione straordinaria, nuove costruzioni, recupero, adeguamenti tecnologici, riqualificazione energetica e interventi di adeguamento antisismico

Nel presente articolo sono definite le funzioni affidate a CASA S.p.A. di cui alla lettera b) e alla lettera c) del comma 1 del precedente art. 6 afferenti a interventi sul PATRIMONIO GESTITO quali manutenzione straordinaria, nuove costruzioni, recupero, adeguamenti tecnologici, riqualificazione energetica e interventi di adeguamento antisismico:

1. Supporto tecnico per la definizione dei programmi strategici di LODE.
2. Progettazione e realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria relativi all'intero corpo dell'edificio nel quale sono ubicati gli alloggi, o di una singola unità immobiliare, sulla base delle direttive di LODE, avendo come riferimento per la quantificazione dei costi il Prezziario Regionale per le Opere Pubbliche della Toscana in vigore o di riferimento per la gara in corso di esecuzione (accordo quadro).
3. Progettazione e realizzazione degli interventi di recupero, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione di alloggi di ERP e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previa stipula di specifici contratti con il Comune o con i Comuni interessati, ove necessaria in funzione della tipologia dell'intervento.
4. Progettazione e realizzazione degli interventi facenti parte di programmi urbanistici complessi comunque denominati, previa stipula di specifici contratti

con i Comuni ed eventuali altri soggetti interessati.

5. Attività di stazione appaltante per gli interventi di cui ai precedenti punti 2, 3 e 4.

6. Direzione dei lavori, collaudi e svolgimento di tutte le funzioni tecnico amministrative necessarie per l'ottenimento dell'agibilità degli alloggi di ERP in relazione alle attività di cui sopra.

7. Manutenzione ordinaria che richiede pianificazione, progettazione, funzioni di stazione appaltante, direzione lavori, collaudi, funzioni tecnico amministrative, ma non compresa nelle attività di cui all'art. 8 qui di seguito indicate con valore non tassativo:

- manutenzione degli impianti di riscaldamento esistenti, compresa eventuale sostituzione delle caldaie;
- manutenzione di impianti tecnologici di nuova generazione e relativa assistenza;
- riqualificazione impianti termici condominiali esistenti;
- realizzazione di impianti autoclave condominiali;
- aree a verde: opere di piantumazione, manutenzione e riqualificazione;
- realizzazione di parcheggi condominiali, posti auto;
- realizzazione di ascensori, elevatori e servo scala;
- abbattimenti barriere architettoniche condominiali.

8. Ricerca di risorse in ambito europeo per l'attuazione di programmi e/o interventi volti alla gestione del Conto Termico, al recupero e alla riqualificazione energetica e/o sismica dei fabbricati, per i quali siano previste forme di incentivazione o contribuzione, ivi comprese le forme di incentivazione di natura fiscale.

ART. 10 - Rapporti con altri soggetti

Nel presente articolo sono definite le funzioni affidate a CASA S.p.A. afferenti ai rapporti con soggetti coinvolti nella gestione del PATRIMONIO GESTITO:

1. Su indirizzo dei COMUNI ASSOCIATI, definizione di accordi con i soggetti istituzionali competenti per la gestione delle criticità socio-sanitarie (es. Servizi Sociali delle ASL, Servizi Sanitari, Forze dell'Ordine) finalizzati alla formalizzazione di strumenti operativi basati sulla collaborazione.
2. Cura e gestione dei rapporti di rete con i soggetti istituzionali sopra indicati finalizzati all'individuazione di sinergie su specifici progetti.

ART. 11 - Rapporti con le Organizzazioni Sindacali degli inquilini

1. Nell'esercizio delle funzioni di cui al presente Contratto di Servizio CASA S.p.A. si impegna, anche nei confronti dei COMUNI ASSOCIATI, ad operare nel costante rispetto delle norme statutarie dirette a garantire l'attuazione dell'esercizio dei diritti sindacali degli inquilini, come meglio specificato in separato protocollo di intesa tra LODE e le Organizzazioni Sindacali degli inquilini.
2. È fatto obbligo a CASA S.p.A. di:
 - a) favorire l'esercizio dei diritti sindacali degli utenti del patrimonio abitativo pubblico ed il loro ricorso alle forme di patronato e assistenza sociale liberamente scelte;
 - b) applicare gli accordi e protocolli d'intesa stipulati a livello nazionale e locale, in materia di ERP, con le Organizzazioni Sindacali degli inquilini maggiormente rappresentative a livello nazionale e locale;

c) adottare e rispettare specifici regolamenti attuativi dei predetti accordi e protocolli d'intesa.

ART. 12 - Funzioni ulteriori

1. L'affidamento, da parte dei COMUNI ASSOCIATI - singolarmente intesi - di nuovi servizi o nuove funzioni a CASA S.p.A. (non compresi nel presente Contratto o nella Carta dei Servizi), è disciplinato con separati accordi da stipulare per iscritto tra i Comuni appartenenti al LODE Fiorentino singolarmente intesi ovvero tra tutti i COMUNI ASSOCIATI e CASA S.p.A.. Tali nuovi servizi saranno retribuiti sulla base di corrispettivi pattuiti negli stessi accordi, tenendo comunque conto della necessità di assicurare la copertura dei relativi costi.

2. Si conviene che in caso di attivazione da parte dei singoli Comuni di iniziative per lo sviluppo delle politiche dell'abitare, CASA S.p.A. fornisce la propria collaborazione per tutte le attività di pubblicizzazione ed informazione al pubblico presso i propri uffici e tramite il proprio sito Internet, senza oneri aggiuntivi a carico dei COMUNI ASSOCIATI singolarmente intesi, con particolare riferimento all'abitare sostenibile e all'efficienza energetica. Ove la collaborazione si concretizzi altresì in attività di consulenza tecnico-amministrativa sull'abitare sostenibile e sull'efficienza energetica a soggetti terzi, CASA S.p.A. può percepire da questi apposite tariffe e rimborsi, come da tariffario, da aggiornare ai sensi dell'art. 40.

ART. 13 - Affidamento in gestione di ULTERIORE PATRIMONIO

ABITATIVO

1. I COMUNI ASSOCIATI - singolarmente intesi - mediante apposito Contratto di Servizio ovvero con la procedura descritta all'articolo 15, potranno affidare a CASA S.p.A. le funzioni di cui agli artt. 6, 7, 8 e 9, in quanto compatibili, inerenti al seguente patrimonio abitativo:

- a) non assoggettato alla disciplina dell'ERP e di proprietà dei Comuni;
- b) in locazione da terzi;
- c) ottenuto in concessione o in comodato;
- d) di proprietà di società partecipate a capitale pubblico.

Tale patrimonio, utilizzato per far fronte a fabbisogni abitativi, è d'ora innanzi definito, in riferimento a ciascun singolo Comune, ULTERIORE PATRIMONIO ABITATIVO.

2. Tra le parti si dà atto che nell'ambito dell'ULTERIORE PATRIMONIO ABITATIVO possono essere ricompresi: locali ad uso diverso dall'abitazione, locali funzionali ad attività dei complessi abitativi ERP, nonché unità immobiliari ad uso abitativo a destinazione non ERP unite funzionalmente a fabbricati ERP.

ART. 14 - Affidamento mediante apposito Contratto di Servizio

1. È nella facoltà dei COMUNI ASSOCIATI - singolarmente intesi - disciplinare l'affidamento delle proprie funzioni inerenti all'ULTERIORE PATRIMONIO ABITATIVO mediante apposito Contratto di Servizio da stipularsi e contenente le informazioni indicate nel successivo articolo 15.

ART. 15 - Affidamento con procedura semplificata

1. L'affidamento delle funzioni di cui al precedente articolo 14 può essere attuato, da parte dei COMUNI ASSOCIATI, singolarmente intesi, anche

attraverso procedura semplificata comunicando a Casa S.p.A. con posta elettronica certificata l'intenzione di affidare alla stessa nuove funzioni e indicando:

- l'elenco degli immobili costituenti l'ULTERIORE PATRIMONIO ABITATIVO, comprensivo di tutte le informazioni necessarie per l'espletamento delle funzioni citate;
- l'ammontare e/o le modalità di determinazione dei canoni da riscuotere;
- la modalità di gestione dei flussi finanziari;
- il contenuto e la periodicità dei rendiconti che Casa S.p.A. deve produrre;
- le disponibilità finanziarie dalle quali attingere per far fronte alle eventuali esigenze di manutenzione ordinaria e straordinaria, le modalità di copertura delle suddette spese e le modalità di copertura assicurativa.

2. CASA S.p.A. è tenuta ad accettare e comunicare la propria accettazione dell'affidamento delle ulteriori funzioni, mediante invio di posta elettronica certificata, da far pervenire al Comune entro e non oltre 30 (trenta) giorni decorrenti dal ricevimento della comunicazione di quest'ultimo.

3. L'affidamento delle funzioni decorre dalla data indicata dal Comune, e comunque non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ricezione da parte di CASA S.p.A. di tale comunicazione.

4. In assenza delle suddette informazioni non si perfeziona l'affidamento di cui sopra e CASA S.p.A. non è responsabile dello svolgimento delle funzioni affidate.

5. I corrispettivi spettanti a CASA S.p.A. per lo svolgimento delle suddette funzioni saranno quelli previsti dall'art. 35, salvo diversi accordi da assumersi per iscritto fra le parti..

Art. 16 Affidamento di unità immobiliari a destinazione diversa dall'ERP inserite in fabbricati ERP

1. Salvo diversa statuizione delle parti, l'affidamento delle unità immobiliari di cui al precedente art. 13. comma 2, inserite in fabbricati ERP ma a destinazione diversa, è limitato alla gestione degli impianti e dei servizi comuni del fabbricato o del complesso edilizio, ivi compresa la ripartizione delle spese ai fruitori delle medesime, e alla manutenzione delle parti comuni.
2. Dalle funzioni affidate rimarranno esclusi, salvo diversa statuizione delle parti, la gestione del rapporto contrattuale con gli eventuali fruitori delle unità immobiliari di cui al precedente comma 1, nonché gli interventi manutentivi all'interno delle medesime.

ART. 17 - Funzioni relative agli adempimenti di cui alla normativa in merito alla "Alienazione di immobili di Edilizia Residenziale Pubblica"

1. A CASA S.p.A. sono affidate le funzioni finalizzate all'attuazione dei piani di alienazione proposti dal LODE Fiorentino e approvati dalla Regione Toscana.
2. Restano ferme le competenze dei Comuni, derivanti dalla titolarità del diritto di proprietà, nonché dalle attribuzioni di cui alla normativa regionale toscana relativa alla alienazione del patrimonio ERP.
3. Le modalità di attuazione ed i relativi corrispettivi sono regolamentati nell'allegato Disciplinare alienazione ERP, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Contratto di Servizio. Le funzioni affidate devono comunque essere svolte in conformità delle direttive LODE, già emanate o che saranno in futuro adottate.

ART. 18 - Funzioni escluse

1. CASA S.p.A. non può svolgere alcuna delle funzioni che, ai sensi della vigente normativa ERP, sono riservate alla competenza esclusiva dei COMUNI ASSOCIATI e di LODE.

2. In particolare, restano riservate alla competenza dei COMUNI ASSOCIATI e di LODE le funzioni attinenti alla definizione degli indirizzi politici; ai COMUNI ASSOCIATI resta riservato l'esercizio di poteri autoritativi.

3. A titolo esemplificativo, si indicano le funzioni di esclusiva competenza dei COMUNI ASSOCIATI:

a) individuazione dei soggetti destinatari degli alloggi e relative assegnazioni ordinarie, speciali, provvisorie;

b) valutazione della permanenza dei requisiti degli assegnatari degli alloggi, su segnalazione del Soggetto Gestore o con procedimento d'ufficio; emanazione ed esecuzione dei provvedimenti di autotutela, fermi restando gli obblighi verso i COMUNI ASSOCIATI previsti a carico di CASA S.p.A. dall'art. 20 del presente Contratto;

c) azioni a tutela della legittimità dell'uso del patrimonio, fatte salve le diverse indicazioni del Comune interessato che può avvalersi di CASA S.p.A., sostenendo le relative spese, e fatti salvi i poteri processuali della stessa società;

d) repressione dell'abusivismo, emanazione ed esecuzione dei provvedimenti di rilascio per gli alloggi occupati senza titolo;

e) rilascio dei titoli abilitativi all'attività edilizia, in base alla normativa vigente;

f) alienazione del patrimonio ERP di proprietà dei Comuni, salvo quanto

previsto al precedente art. 17.

4. Restano inoltre riservate alla competenza esclusiva dei COMUNI ASSOCIATI - singolarmente intesi - le autorizzazioni sull'utilizzo degli immobili in cui rientrano gli alloggi costituenti il PATRIMONIO GESTITO.

A titolo esemplificativo si indicano le autorizzazioni all'apposizione di impianti per lo sfruttamento dei suddetti immobili (installazioni per antenne di telefonia mobile, impianti pubblicitari).

ART. 19 - Obblighi di CASA S.p.A.

1. CASA S.p.A. assume gli obblighi previsti nel prosieguo del presente articolo sia nei confronti dei COMUNI ASSOCIATI unitariamente considerati, sia nei confronti dei medesimi Comuni singolarmente considerati (anche ai fini e per gli effetti di quanto previsto nell'art. 51 del presente Contratto).

ART. 20 - Obblighi connessi alle funzioni di cui all'art. 7

Le funzioni di cui all'art. 7 devono essere svolte da CASA S.p.A. secondo le modalità di seguito indicate, numerate in corrispondenza delle funzioni elencate nello stesso articolo.

1. Il contratto di locazione deve essere stipulato di norma entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione da parte di CASA S.p.A. della comunicazione da parte dei Comuni dell'assegnazione degli alloggi, con tutti i dati necessari all'identificazione dei soggetti titolari del diritto di assegnazione e al calcolo del canone di locazione. Nel caso in cui l'assegnatario non si presenti per la stipula nei termini stabiliti dalla normativa ERP vigente, CASA S.p.A. dovrà darne tempestiva comunicazione al Comune interessato per i provvedimenti conseguenti.

Le attività finalizzate alla consegna degli alloggi agli assegnatari individuati dai provvedimenti del Comune devono essere completate entro n. 2 (due) giorni lavorativi dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione, salvo diversa indicazione contenuta nella comunicazione stessa. Le comunicazioni obbligatorie devono essere effettuate nei termini di legge.

CASA S.p.A., una volta avuta la notizia del rilascio di un alloggio, deve operare per ridurre al massimo i tempi per la ripresa in consegna dello stesso. Ai fini di assicurare una piena e tempestiva comunicazione, CASA S.p.A. deve aggiornare entro 1 (un) giorno lavorativo dalla ripresa in consegna dell'alloggio il proprio data base informatico; entro 7 (sette) giorni deve essere effettuato il sopralluogo da parte di CASA S.p.A., a seguito del quale devono essere quanto prima quantificati i lavori eventualmente necessari per la riassegnazione, i relativi costi ed i tempi previsti di esecuzione, con relativo aggiornamento del data base informatico che deve riportare, per gli alloggi da ristrutturare per i quali non è stato ancora individuato il finanziamento, la classificazione della tipologia di intervento secondo il seguente schema:

A Range costo in euro: 0-5.000 range tempo in gg nsc 0-14
B Range costo in euro: 5.000-10.000 range tempo in gg nsc 14-21
C Range costo in euro: 10.000-20.000 range tempo in gg nsc 21-30
D Range costo in euro: 20.000-40.000 range tempo in gg nsc 30-45
E Range costo in euro: oltre 40.000 range tempo in gg nsc oltre 45.

CASA S.p.A. comunica la disponibilità per l'assegnazione dell'alloggio di risulta in ogni caso non oltre due giorni lavorativi dall'avvenuta rimessa in pristino o comunque dalla verifica dell'idoneità dell'alloggio per l'assegnazione medesima.

Le informazioni sugli alloggi sfitti devono essere messe a disposizione dei singoli Comuni nell'area Intranet in un formato che ne consenta l'estrazione,

l'analisi e l'elaborazione da parte dei Comuni stessi.

Entro 30 (trenta) giorni dall'individuazione di un finanziamento per il ripristino di alloggi è facoltà dei Comuni interessati far pervenire le proprie indicazioni in merito alle priorità da seguire nell'attuazione degli interventi manutentivi. Scaduto tale termine, CASA S.p.A. può procedere all'attuazione degli interventi secondo le proprie valutazioni tecniche, nel rispetto degli indirizzi generali già indicati.

3. La determinazione, l'aggiornamento ed il ricalcolo dei canoni devono avvenire secondo le disposizioni ERP vigenti.

4. I bollettini di pagamento, anche in formato elettronico come previsto dalle disposizioni vigenti in materia di pagamenti nei confronti dei Gestori di Pubblici Servizi, devono essere emessi entro la prima decade di ogni mese e devono includere anche i servizi a rimborso calcolati nel periodo.

5. I canoni e le somme rimborsate per servizi, pagati dagli assegnatari, saranno versati da CASA S.p.A. su conti correnti postali o bancari i cui proventi finanziari andranno distribuiti ai singoli Comuni in proporzione ai relativi incassi.

6. La contestazione dei ritardati pagamenti deve avvenire contestualmente all'emissione del bollettino successivo all'accertato inadempimento. CASA S.p.A., anche ai fini dell'avvio delle procedure di decadenza previste dalla Legge Regionale ERP, segnala annualmente ai Comuni tutte le posizioni di morosità ultrasemestrale. In caso di persistente inadempimento, CASA S.p.A. intraprende opportune azioni finalizzate al recupero del credito e/o al rilascio dell'alloggio.

CASA S.p.A. si impegna a comunicare ai Comuni interessati i risultati delle attività di cui sopra e a fornire ogni ulteriore informazione richiesta in merito

alla morosità e al rimborso degli oneri condominiali per cui il Comune è intervenuto in via sostitutiva.

I Comuni si riservano la facoltà di autorizzare specificatamente CASA S.p.A. ad esercitare azioni legali finalizzate al recupero della morosità che possano comportare il rilascio dell'alloggio.

In nessun caso CASA S.p.A. addebiterà ai Comuni compensi legali per suddette attività di recupero.

7. Gli aggiornamenti conseguenti alle variazioni dei nuclei familiari, i ricalcoli dei canoni e le volture dei contratti sono effettuati al verificarsi delle condizioni e previo accertamento della sussistenza dei requisiti previsti dalla Legge Regionale ERP, nei tempi da essa stabiliti.

L'attività di raccolta degli elementi necessari alla verifica del mantenimento dei requisiti di assegnazione sul complesso dell'Utenza gestita è effettuata da CASA S.p.A. con cadenza almeno biennale, fruendo, ove possibile, del collegamento telematico con le banche dati o gli applicativi delle Amministrazioni Comunali o di altre Amministrazioni Pubbliche.

8. Le segnalazioni previste al punto 8 dell'articolo 7 debbono essere effettuate entro 7 (sette) giorni dal momento in cui CASA S.p.A. ne è venuta a conoscenza. Le segnalazioni relative ad eventuali occupazioni abusive devono comunque essere effettuate, anche in via informale, nel più breve tempo possibile.

9. Nei casi di accertata violazione del Regolamento di Utenza, le attività di cui ai punti 9 e 11 dell'art. 7 relative all'avvio dell'iter procedurale di contestazione devono avvenire a seguito di documentata istruttoria necessaria per l'individuazione di idonei strumenti di contestazione e/o diffida, inclusa

l'eventuale applicazione di idonee sanzioni, ai sensi della Legge Regionale ERP, finalizzata al ripristino del rispetto delle disposizioni di legge. Detta attività deve prevedere anche l'eventuale preliminare convocazione dei soggetti interessati per un tentativo di risoluzione bonaria, ove questa sia possibile.

Nei casi più gravi di accertata violazione del Regolamento di Utenza, CASA SPA deve trasmettere gli esiti dell'istruttoria al Comune interessato per i provvedimenti di sua competenza.

10. L'istruttoria finalizzata all'accertamento della morosità incolpevole come definita dalla Legge Regionale ERP, dello stato di disoccupazione o di grave malattia dei componenti del nucleo familiare da cui derivi l'impossibilità o la grave difficoltà ad effettuare regolare pagamento del canone di locazione e la valutazione, se necessario anche con l'ausilio dei Servizi Sociali competenti, è effettuata entro 30 (trenta) giorni dalla data dell'istanza presentata dall'utente interessato. CASA S.p.A. trasmette ai Comuni interessati l'elenco degli assegnatari che si trovano nelle predette condizioni con cadenza trimestrale.

11. Fermo restando quanto disposto al precedente punto 9, la segnalazione ai Comuni interessati di gravi circostanze, situazioni o fatti che possano pregiudicare la continuazione del rapporto di locazione, il corretto uso degli immobili o la pacifica convivenza all'interno del fabbricato, deve essere effettuata entro 30 (trenta) giorni dal termine dell'iter.

12. La contabilizzazione e gestione dei flussi finanziari inerenti l'ERP deve essere distinta secondo le deliberazioni di LODE, nel rispetto della normativa vigente.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si indicano qui di seguito le somme che costituiscono oggetto di contabilizzazione separata:

- art 31 della Legge Regionale ERP (fondo sociale). CASA S.p.A. deve trasmettere le domande dei soggetti interessati, previa istruttoria secondo le direttive impartite dal LODE, al Comune di riferimento nonché versare le somme autorizzate dal Comune entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento del parere positivo del suddetto Comune, in relazione alle disponibilità finanziarie esistenti;

- quota ex art. 32, comma 1, lettera c) della Legge Regionale ERP (somma per manutenzione ordinaria Autogestioni). CASA S.p.A. deve versare quadrimestralmente alle Autogestioni le somme ad esse spettanti;

- somme previste dal punto 7.2.1 della deliberazione di LODE n.1 del 17 ottobre 2002 e disciplinata nel regolamento per l'accesso al fondo mutualistico da parte dei comuni del LODE fiorentino. Al ricevimento delle delibere LODE in merito, CASA S.p.A. provvede alla messa a disposizione delle somme quota parte del fondo mutualistico disponibile (al netto delle esigenze dei Comuni già espresse come stato di necessità in fase di preventivo entrate/uscite dell'anno di riferimento) al/ai Comune/i cui è/sono state destinate dalla Conferenza LODE; eventuali somme non utilizzate dal Comune beneficiario entro fine anno o comunque non necessarie in caso di capienza nei fondi del Comune, saranno utilizzate per altre finalità da definire in Conferenza LODE.

- spese inerenti il titolo di proprietà degli immobili indicate all'art. 42 del presente Contratto.

13. La gestione dei rapporti con le Autogestioni avviene nel rispetto di quanto disposto dalla Legge Regionale ERP e delle successive modificazioni ed integrazioni.

14. Per gli interventi di manutenzione di cui all'art. 7 comma 14 in cui

l'espressione di voto è subordinata alla preventiva autorizzazione del Comune proprietario, CASA S.p.A. deve richiedere ai Comuni interessati, contestualmente al ricevimento dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, apposito mandato contenente le modalità di voto.

15. CASA S.p.A. deve richiedere agli amministratori di condominio i conteggi di ripartizione degli oneri condominiali e verificarne la correttezza.

16. CASA S.p.A. ha l'obbligo di esaminare le richieste da parte degli assegnatari dei condomini di autorizzazione all'esecuzione di lavori e comunicare l'esito agli interessati entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione delle stesse.

17. Le attività tecnico amministrative necessarie all'accatamento delle unità immobiliari non censite devono essere espletate previo raccordo con i Comuni proprietari.

18. Casa S.p.A. si impegna alla redazione di tabelle millesimali per immobili la cui proprietà sia per intero di uno dei COMUNI ASSOCIATI.

19. Gli impianti ed i servizi condominiali saranno tempestivamente attivati onde permettere l'utilizzo degli alloggi nei tempi programmati.

20. Casa S.p.A. predispone le Attestazioni di Prestazione Energetica (APE) degli alloggi ERP di nuova costruzione e/o recupero.

21. Casa S.p.A. predispone le Attestazioni di Prestazione Energetica (APE) degli alloggi ERP di risulta facenti parte del PATRIMONIO GESTITO, nell'ambito della rimessa in pristino, ai fini dell'assegnazione; l'attività è compensata come previsto dal successivo art. 38.

22. La gestione e lo sviluppo dei sistemi informativi per l'amministrazione e l'analisi dell'ERP ha per scopo il miglioramento dei servizi offerti agli inquilini

e dell'informazione a favore dei COMUNI ASSOCIATI.

23. Le banche dati digitali dell'Utenza e del PATRIMONIO GESTITO devono essere aggiornate tempestivamente. CASA S.p.A. deve fornire nei termini indicati dai singoli COMUNI ASSOCIATI le informazioni necessarie alla predisposizione e all'attuazione dei programmi di mobilità degli assegnatari; CASA S.p.A. garantisce ai COMUNI ASSOCIATI, tramite il proprio sito web, l'accesso ai dati contabili rendendo così possibile consultare i costi effettivamente sostenuti degli interventi manutentivi per singolo intervento, per alloggio e per edificio, nonché l'ammontare dei costi complessivi sostenuti.

24. Casa S.p.A. provvede alla riscossione delle quote rateali da cessioni di cui alla Legge 560/1993 per quelle effettuate da ATER Firenze precedentemente all'efficacia del presente Contratto, fornisce ai singoli Comuni della documentazione amministrativa in possesso di Casa SpA per le alienazioni eseguite dai Comuni stessi ai sensi della medesima Legge 560/1993, fornitura da parte dei Comuni a Casa Spa di quanto necessario ai sensi della normativa in materia di Gestione Speciale per le quote di riscatto incassate dai Comuni stessi.

25. CASA S.p.A. deve stipulare e mantenere le polizze assicurative previste dall'art. 48 del presente Contratto e curare la gestione dei rapporti con le compagnie assicurative, in relazione a tutte le attività necessarie ad assicurare tempestivamente l'accertamento e la liquidazione dei danni.

26. CASA S.p.A. deve redigere con cadenza almeno semestrale un periodico, anche in formato adeguato per la pubblicazione on line, finalizzato ad illustrare l'attività di CASA S.p.A. nell'ambito del Contratto di Servizio e a fornire informazioni utili agli assegnatari per la gestione del rapporto con CASA S.p.A.,

LODE ed i COMUNI ASSOCIATI. CASA S.p.A. è tenuta ad inserire nel suddetto periodico le comunicazioni che LODE o singoli Comuni intendano rendere note all'Utenza.

27. CASA S.p.A. deve fornire ai COMUNI ASSOCIATI, singolarmente intesi, i dati e le notizie in proprio possesso che le vengono richiesti entro un termine non superiore a 10 (dieci) giorni lavorativi dalla data della richiesta elevabili a 30 (trenta) giorni lavorativi per elaborazioni complesse. Per le raccolte di dati e/o elaborazione degli stessi, come descritte al precedente art. 7 comma 27 saranno concordati modalità, termini e compensi di fornitura.

28. Le attività di cui al punto 28 dell'art. 7 volte alla rimozione dei veicoli abbandonati negli spazi condominiali afferenti all'ERP sono effettuate da CASA S.p.A. con riferimento al Regolamento di Utenza e ai protocolli d'intesa da stipulare con i singoli Comuni Associati e la Polizia Municipale locale.

29. CASA S.p.A. svolge le attività di ispezione periodica e verifiche ispettive finalizzate al rilascio di attestazioni, asseverazioni o dichiarazioni di cui all'art. 7, punto 29.

ART. 21 - Obblighi connessi alle funzioni di cui all'art. 8

Le funzioni di cui all'art. 8 devono essere svolte da CASA S.p.A. secondo le modalità di seguito indicate, numerate in corrispondenza alle funzioni elencate nello stesso articolo.

1. CASA S.p.A., entro il 30 di novembre di ogni anno, predispone e invia ai singoli COMUNI ASSOCIATI e al LODE i programmi annuali e pluriennali per la manutenzione ordinaria che, ai sensi del Regolamento di Utenza, sono di competenza dei proprietari degli immobili del PATRIMONIO GESTITO anche

sulla base dei programmi strategici di LODE. Deve essere valutata, d'intesa con i COMUNI ASSOCIATI, la priorità degli interventi di manutenzione finalizzati a rendere disponibili gli alloggi il prima possibile, compatibilmente con le risorse economiche.

2. CASA S.p.A. deve provvedere all'immediata verifica e alla tempestiva attuazione degli interventi di manutenzione di urgenza, intesi come interventi atti a ripristinare le condizioni di sicurezza e di salute delle persone e delle cose presenti negli immobili gestiti. In particolare deve valutare con immediatezza la necessità, l'urgenza, l'ordine di priorità dei lavori di manutenzione e provvedere, nei limiti delle risorse disponibili, con la massima tempestività. Per gli interventi verificati come urgenti, Casa S.p.A. si attiva nel termine di 2 (due) giorni.

3. CASA S.p.A., anche mediante l'uso di sistemi informatici e telefonici, deve garantire il servizio di raccolta delle richieste di interventi di manutenzione urgente. Tale servizio deve essere attivo 24 ore su 24 tutti i giorni dell'anno, compresi i festivi e prefestivi.

CASA S.p.A. deve inoltre assicurare un idoneo servizio di reperibilità, ivi compresi festivi e prefestivi, come descritto nella Carta dei Servizi di Casa S.p.A. .

4. CASA S.p.A. provvede a svolgere tutte le attività previste a carico del proprietario eventualmente richieste al fine di garantire la copertura assicurativa, così come descritta all'art. 48 del presente Contratto, del PATRIMONIO GESTITO.

5. CASA S.p.A. progetta e realizza gli interventi di manutenzione ordinaria, finanziata con proventi da canoni, con le caratteristiche di cui al precedente

art. 8 punto 5, che riguardino singole unità immobiliari e siano strettamente indispensabili per rendere gli alloggi idonei all'assegnazione previa semplice comunicazione al Comune interessato e previa verifica della compatibilità con i programmi strategici di LODE.

6. CASA S.p.A. progetta e realizza gli interventi di manutenzione ordinaria complessa, finanziata con proventi da canoni, indispensabili per rendere le unità immobiliari idonee all'assegnazione, nonché riguardanti le parti condominiali interne ed esterne, sulla base delle direttive di LODE.

7. CASA S.p.A. provvede a diffidare gli inquilini nell'ipotesi in cui essi non effettuino o effettuino in modo non corretto la manutenzione degli alloggi prevista a loro carico dal Regolamento di Utenza. In caso di persistente inadempimento, rilevato sulla base di segnalazioni o a campione, saranno attivate le procedure sanzionatorie.

ART. 22 - Obblighi connessi alle funzioni di cui all'art. 9

Le funzioni di cui all'art. 9 devono essere svolte da CASA S.p.A. secondo le modalità di seguito indicate, numerate in corrispondenza delle funzioni elencate nello stesso articolo.

1. CASA S.p.A. deve fornire a LODE le informazioni tecnico amministrative per la definizione dei programmi strategici alle scadenze di cui al successivo art. 26 punto 1. Resta inteso che, qualora tale attività richiedesse l'impiego di nuove metodologie di rilevazione dei dati o la ricostruzione non informatizzata degli stessi, è cura delle parti concordare le modalità e i tempi per lo svolgimento dell'attività.

2. CASA S.p.A. progetta e realizza gli interventi di manutenzione straordinaria

inerenti l'intero corpo di fabbrica nel quale sono ubicati gli alloggi, o di una singola unità immobiliare, sulla base delle deliberazioni del LODE e previa approvazione dei progetti da parte del Comune proprietario nei tempi e con le modalità stabiliti con i Comuni interessati.

3. CASA S.p.A., sulla base dei programmi strategici di LODE, progetta e realizza gli interventi di recupero, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione di alloggi di ERP e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nei tempi e con le modalità stabiliti con i Comuni interessati.

4. CASA S.p.A., sulla base dei programmi strategici di LODE, progetta e realizza gli interventi urbanistici complessi nei tempi e con le modalità stabiliti con i Comuni e con gli altri soggetti eventualmente interessati.

5. CASA S.p.A. attiva le funzioni di stazione appaltante con le modalità ed i tempi concordati con i singoli Comuni.

6. CASA S.p.A., nel rispetto della normativa vigente in materia di Lavori Pubblici, deve svolgere l'attività di direzione dei lavori, i collaudi ed in generale tutte le funzioni tecnico amministrative necessarie per l'ottenimento dell'agibilità e di ogni altra certificazione tecnico amministrativa necessaria per l'utilizzazione degli alloggi di E.R.P. costruiti o recuperati.

Le attività di nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione svolte da Casa S.p.A. per conto dei COMUNI ASSOCIATI usufruiscono delle stesse esenzioni e/o agevolazioni previste dai rispettivi Regolamenti Comunali per gli interventi direttamente effettuati dai Comuni stessi.

7. CASA S.p.A. deve svolgere tutte le funzioni tecnico amministrative necessarie per la realizzazione degli interventi specificati all'art. 9, punto 7.

8. CASA S.p.A., nella sua qualità di ente la cui natura è riconducibile agli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) comunque denominati, nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di *"in house providing"* per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, progetta e realizza gli interventi di cui al precedente art. 9, punto 8, ovvero interventi volti al recupero e alla riqualificazione energetica e/o sismica dei fabbricati, che prevedano l'accesso a forme di incentivazione o contribuzione ivi comprese forme di incentivazione di natura fiscale, con le modalità ed i tempi concordati con i singoli Comuni e svolgendo le attività di progettazione, direzione dei lavori, i collaudi ed in generale tutte le funzioni tecnico amministrative necessarie per l'accesso e l'utilizzo degli incentivi di cui sopra.

9. Ai fini delle attività indicate nei punti n. 2, 3 e 4 che precedono, sono utilizzate le risorse finanziarie deliberate da LODE; per le attività indicate al punto 7 dell'art. 9, comprensive delle spese tecniche in misura ridotta pari al 10% dell'importo dei lavori eseguiti, sono utilizzate le risorse finanziarie in corso d'anno derivanti da proventi da canoni dei singoli Comuni interessati e/o da risorse direttamente reperite dai Comuni.

ART. 23 - Obblighi connessi alle funzioni di cui all'art.10

1. CASA S.p.A. opera per la definizione di accordi o protocolli di intesa mirati alla gestione sociale del PATRIMONIO GESTITO. Tali atti devono coinvolgere, a seconda delle realtà presenti in ciascun Comune o Associazioni di Comuni, anche i soggetti istituzionali interessati, oltre ad associazioni di inquilini,

prevedendo la costituzione di reti di attività, finalizzate al perseguimento della gestione sociale del PATRIMONIO GESTITO.

2. CASA S.p.A. gestisce i rapporti con tutti i soggetti istituzionali individuati fornendo tutte le informazioni necessarie nel rispetto delle vigenti norme in materia.

ART. 24 - Rispetto delle direttive di LODE

1. CASA S.p.A. si impegna ad esercitare le funzioni oggetto del presente Contratto secondo le direttive impartite da LODE e/o le indicazioni e prescrizioni dei singoli COMUNI ASSOCIATI e sotto il controllo dei medesimi.

ART. 25 - Flussi finanziari

1. CASA S.p.A. si impegna a gestire i flussi finanziari connessi alla gestione del PATRIMONIO GESTITO ed in particolare a custodire, temporaneamente, per conto dei COMUNI ASSOCIATI le liquidità derivanti dalla suddetta gestione in conformità alle delibere di LODE nonché a suddividere tra gli stessi Comuni gli eventuali proventi finanziari derivanti dalla gestione dei conti correnti postali o bancari in proporzione all'ammontare annuo degli importi incassati per canoni e servizi.

2. Le suddette somme sono incassate in nome e per conto dei COMUNI ASSOCIATI. Dette somme, svolgendo CASA S.p.A. le funzioni di agente contabile, devono essere rendicontate a norma di legge.

3. Tutti i flussi finanziari connessi con la gestione del PATRIMONIO GESTITO continueranno ad essere gestiti da CASA S.p.A. attraverso propri c/c postali o bancari.

4. I residui dei canoni di ciascun Comune risultanti dal prospetto previsto dal successivo art. 26 comma 3, al netto delle compensazioni fra Comuni e di quanto stabilito dalla Deliberazione C.R.T. 38/2006, dalla D.D. 4710/2006 e dalla Deliberazione Conferenza LODE 04.04.2009, devono essere versati, alla Regione Toscana come previsto e con le modalità unificate per LODE dalla Legge Regionale ERP e dalle sue disposizioni operative stabilite dalla stessa Regione Toscana.

ART. 26 - Informativa a LODE ed ai COMUNI ASSOCIATI

CASA S.p.A. si impegna:

1. A fornire annualmente a LODE ed ai COMUNI ASSOCIATI, singolarmente intesi, entro il 30 di novembre un prospetto contenente le previsioni delle entrate e delle uscite degli stessi, connesse alla gestione del PATRIMONIO GESTITO per l'anno successivo, suddivise per tipologia, unitamente alle proposte di sviluppo dell'attività di ERP.

2 . A comunicare entro il 30 di settembre eventuali dati e notizie in proprio possesso che consentano ai COMUNI ASSOCIATI di gestire le proprie previsioni di bilancio, con particolare riferimento ai dati in possesso di CASA S.p.A. dai quali si possa rilevare la possibilità di scostamenti di bilancio rispetto all'anno in corso.

3 . A fornire a ciascuno dei COMUNI ASSOCIATI singolarmente intesi entro il termine previsto dall'art. 233 del D.lgs. 267/2000 il prospetto del conto non assestato della gestione per gli adempimenti di legge e a fornire, a ciascuno dei COMUNI ASSOCIATI singolarmente intesi, entro il 31 di marzo un prospetto assestato contenente le entrate e le uscite degli stessi, connesse

alla gestione del PATRIMONIO GESTITO intervenute nell'anno precedente, suddivise per tipologia. CASA S.p.A. si impegna inoltre a mantenere presso di sé ed a rendere disponibile per la consultazione da parte dei COMUNI ASSOCIATI, singolarmente intesi, la documentazione sulla base della quale sono stati redatti i prospetti previsti nel presente comma.

4 . Ferme restando le informative periodiche di cui ai precedenti commi, ove se ne verifichi la necessità in relazione all'andamento dell'attività di manutenzione ordinaria, CASA S.p.A. fornisce ai COMUNI ASSOCIATI, singolarmente intesi, le notizie utili per l'attivazione del fondo mutualistico previsto dal LODE ai fini del reperimento delle risorse necessarie a far fronte alle ulteriori esigenze manutentive.

5. A stabilire con i COMUNI ASSOCIATI ulteriori modalità operative tese a migliorare l'informazione condivisa sui dati in materia di programmazione, gestione e contabilità, in relazione agli adempimenti dei Comuni.

6. A comunicare a LODE ogni accordo raggiunto con altre istituzioni e con le Organizzazioni Sindacali dell'Utenza inerente le funzioni affidate.

7. A collaborare con i COMUNI ASSOCIATI per l'integrazione dei sistemi informativi al fine di assicurare la reciproca piena conoscenza degli archivi di dati e dei provvedimenti assunti nell'ambito delle rispettive competenze.

ART. 27 - Attrezzature e beni strumentali

1. CASA S.p.A. si impegna a dotarsi di attrezzature e beni strumentali idonei a garantire il regolare esercizio delle funzioni, avendo cura di osservare le vigenti norme in materia di salute, di sicurezza ed igiene degli ambienti di lavoro.

ART. 28 - Rapporti di lavoro

1. CASA S.p.A. si impegna ad applicare nei confronti del personale dipendente condizioni normative e retribuzioni conformi ai contratti collettivi di lavoro di settore e agli accordi sindacali vigenti, a rispettare le norme di sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché tutti gli adempimenti di legge previsti nei confronti dei lavoratori.

ART. 29 - Compliance Aziendale e Protezione dei dati personali

1. CASA S.p.A. è impegnata a definire la propria organizzazione e i propri processi operativi con modalità che assicurino il rispetto di norme, regole o standard, prevenendone, attraverso adeguate valutazioni dei relativi rischi, violazioni o difformità da cui possono derivare sanzioni, perdite operative, danni reputazionali e provvedimenti di interdizione parziale o totale dell'attività.

2. CASA S.p.A. è altresì obbligata al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali (G.D.P.R. 679/2016), per il cui trattamento, in materia di ERP, CASA S.p.A. è identificata quale Titolare autonomo dei dati gestiti per le funzioni di competenza. Per lo svolgimento di detta funzione CASA S.p.A. tiene conto anche di eventuali direttive LODE in materia.

ART. 30 - Caratteri del servizio

1. CASA S.p.A., nello svolgimento di tutte le attività oggetto del presente Contratto e nell'intero LIVELLO OTTIMALE, è obbligata al rispetto dei principi di eguaglianza, imparzialità, continuità, trasparenza, partecipazione, efficienza ed efficacia, secondo le disposizioni di legge vigenti.

2. CASA S.p.A. è impegnata inoltre a condurre la propria azione in conformità ad un'adeguata politica della Qualità e Responsabilità Sociale tesa al miglioramento del servizio prestato ai COMUNI ASSOCIATI ed agli utenti degli alloggi ERP.

3. Il sistema di organizzazione di CASA S.p.A., deve essere adeguatamente strutturato per rendere effettivo il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

A. assicurare lo svolgimento delle funzioni di ERP in modo continuativo, e nell'intero LIVELLO OTTIMALE;

B. informare correttamente l'Utenza sui servizi resi da CASA S.p.A. e sulle relative modalità di prestazione;

C. prevedere forme di consultazione e partecipazione delle Organizzazioni Sindacali, in attuazione dell'art. 11 del presente Contratto;

D. diffondere la conoscenza e curare l'applicazione del Regolamento d'Utenza e delle normative vigenti a tutela dell'uso corretto del bene casa e della pacifica convivenza all'interno dei fabbricati;

E. effettuare periodiche indagini di soddisfazione dell'Utenza, analizzandone i risultati ed implementando le conseguenti azioni di miglioramento;

F. assicurare periodicamente la rendicontazione dell'attività svolta attraverso la diffusione del bilancio sociale.

ART. 31 Carta dei Servizi

1. CASA S.p.A. è impegnata a redigere e aggiornare una propria Carta dei Servizi, da sottoporre per l'approvazione alla Conferenza LODE.

2. La Carta dei Servizi deve indicare i tempi di risposta relativi agli adempimenti nei confronti dell'Utenza previsti dalla Legge Regionale ERP e dal presente

Contratto di Servizio.

3. CASA S.p.A. è impegnata ad approntare strumenti idonei per il monitoraggio del rispetto di detti tempi, registrandone i risultati e dandone diffusione attraverso il proprio sito internet e gli altri suoi strumenti informativi.

ART. 32 Standard del Servizio

1. Fermo restando quanto disposto all'art. 30 comma 2, CASA S.p.A. è impegnata a perseguire obiettivi di efficienza ed efficacia in un quadro di sostenibilità e Responsabilità Sociale.

2. Al fine di monitorare e rendicontare gli elementi di qualità ed efficienza del servizio, CASA S.p.A. deve individuare e definire un adeguato numero di indicatori, rappresentativi delle performance della Società, i cui valori devono essere comunicati al LODE con periodicità annuale anche mediante pubblicazione del bilancio sociale.

ART. 33 - Obblighi dei COMUNI ASSOCIATI

1. I COMUNI ASSOCIATI - ciascuno singolarmente - si impegnano ad assicurare a CASA S.p.A. le condizioni necessarie all'ottimale svolgimento delle funzioni previste dal presente Contratto.

2. In particolare i COMUNI ASSOCIATI - ciascuno singolarmente - si impegnano ad informare tempestivamente CASA S.p.A. dell'adozione di atti, comportamenti o provvedimenti che possano influire sull'esercizio delle funzioni previste dal presente Contratto. CASA S.p.A. non è responsabile nei confronti dei COMUNI ASSOCIATI in relazione ad eventuali disservizi derivanti dall'inadempimento agli obblighi previsti dal presente Contratto a carico dei

COMUNI ASSOCIATI.

3. I COMUNI ASSOCIATI forniscono a CASA S.p.A. le notizie e la documentazione in loro possesso, al fine di consentire il completamento e l'implementazione degli archivi informatizzati, delle basi dati, degli applicativi e di agevolare l'attività istruttoria di CASA S.p.A.

L'accesso a tali informazioni avviene applicando il Codice dell'Amministrazione Digitale o, se necessario, mediante file elaborabili elettronicamente.

ART. 34 - Corrispettivi e rimborsi di CASA S.p.A.

Per lo svolgimento delle funzioni di cui all'art. 6, CASA S.p.A. usufruisce di un sistema di corrispettivi e rimborsi di cui agli articoli seguenti.

ART. 35 - Amministrazione e manutenzione ordinaria

1. È riconosciuto a CASA S.p.A. un corrispettivo fisso per le attività indicate negli artt. 7, 8 e 9 (quest'ultimo, limitatamente al comma 1) determinato nell'importo base di euro 39,00 (trentanove) mensili ad alloggio, oltre IVA.

2. In caso di variazione in corso d'anno del numero degli alloggi costituenti il PATRIMONIO GESTITO relativo a ciascuno dei COMUNI ASSOCIATI, singolarmente intesi, i corrispettivi di cui al presente articolo saranno contabilizzati, senza arretrati, a partire dal mese successivo a quello della comunicazione se quest'ultima è ricevuta da CASA S.p.A. nella prima quindicina del mese. È fatto salvo quanto previsto dall'art. 41.

3. Detto corrispettivo è prelevato da CASA S.p.A. dai conti correnti di cui al precedente articolo 20 comma 5, con cadenza mensile.

**ART. 36 - Compensi di gestione
ULTERIORE PATRIMONIO ABITATIVO**

1. Il corrispettivo riconosciuto per la gestione delle unità immobiliari di cui all'art. 13 – ULTERIORE PATRIMONIO ABITATIVO – regolato da apposito Contratto di Servizio tra COMUNE ASSOCIATO (o più COMUNI ASSOCIATI) e Casa S.p.A. (come previsto all'art. 14) può essere elevato sino al doppio di quello di cui al precedente art. 35 comma 1, ove motivato da eventuali attività aggiuntive richieste a CASA S.p.A. ed inserite nel Contratto di Servizio stesso.
2. Per la gestione delle unità immobiliari di cui all'art. 16, con le modalità ivi descritte, il corrispettivo riconosciuto a CASA S.p.A. è pari alla metà di quello di cui al precedente articolo.

ART. 37 - Manutenzione straordinaria, nuove realizzazioni e recupero

CASA S.p.A. percepisce, per le attività indicate all'art. 9 (fatta eccezione per il comma 1) fruente di finanziamenti ERP, i compensi stabiliti dalle normative regionali e nazionali vigenti in materia di ERP; per le attività fruente di altri finanziamenti, i compensi spettanti a CASA S.p.A. saranno determinati in analogia con quanto sopra o ai sensi dei singoli provvedimenti di finanziamento.

Per gli interventi di cui all'art. 9, comma 8 si specifica che, fermo restando i compensi sopra stabiliti, CASA S.p.A. non si assume nessun onere di natura finanziaria strumentale all'attivazione della forma di incentivo, dovendo essere questo ricompreso in un'apposita voce del Quadro Economico dell'intervento.

ART. 38 - Attività tecnico-patrimoniali-amministrative

1. CASA S.p.A. percepisce, per le attività indicate all'art. 7 comma 17 i seguenti compensi:

Pratiche catastali (compenso ad u. i.)

○ Rilievo	€ 90,00
○ DOCFA	€ 80,00
○ Tipo mappale (PREGEO) ordinario	€ 600,00
○ Tipo mappale (PREGEO) modesta entità	€ 250,00
○ Tipo mappale (PREGEO) conferma di mappa	€ 200,00
○ Tipo di frazionamento (PREGEO)	€ 900,00
○ Allineamenti catastali	€ 45,00

2. CASA S.p.A. percepisce, per le attività indicate all'art. 7 comma 20, i seguenti compensi:

per predisposizione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) degli alloggi E.R.P. di nuova costruzione e/o recupero non realizzati direttamente da Casa SpA €
280,00

3. CASA S.p.A. percepisce, per le attività indicate all'art. 7 comma 21, i seguenti compensi:

per predisposizione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) degli alloggi E.R.P. di risulta facenti parte del PATRIMONIO GESTITO, nell'ambito della rimessa in pristino per la nuova assegnazione €
50,00

4. CASA S.p.A. percepisce, per le attività indicate all'art. 7 comma 29, i seguenti compensi:

Asseverazione per rinnovi CPI (ad attività) €
97,50

Asseverazione per pratica GSE conto termico €

117,00

Detti compensi sono prelevati da CASA S.p.A. dai conti correnti di cui al precedente articolo 20 comma 5, nel mese successivo a quello di ultimazione dell'attività.

5. Per altre attività varie, non comprese in quelle di cui all'art. 7, sia di tipo tecnico che di tipo amministrativo, consulenze e attività di formazione, i

compensi spettanti a CASA S.p.A. sono determinati d'intesa con i COMUNI ASSOCIATI, che, singolarmente, richiedano tali attività, con separati atti.

ART. 39 - Attività per l'attuazione di piani di alienazione di ERP.

1. Per le attività affidate a CASA S.p.A. in attuazione di piani di alienazione proposti dal LODE Fiorentino e approvati dalla Regione Toscana sono riconosciuti i compensi individuati nell'allegato disciplinare di ALIENAZIONE ERP.

2. Detti corrispettivi sono contabilizzati a carico dei soli COMUNI ASSOCIATI proprietari degli alloggi inseriti nei Piani di alienazione di cui al comma 1 del presente articolo.

ART. 40 - Tariffe e rimborsi

1. A parziale copertura dei costi di gestione, CASA S.p.A. percepisce tariffe e rimborsi da Utenza gestita e da altri soggetti fruitori dei servizi, secondo quanto indicato nell'apposito tariffario pubblicato nella Carta dei Servizi di CASA S.p.A. e relativi aggiornamenti che CASA S.p.A. porta periodicamente a conoscenza ed all'esame del LODE.

2. Ferma restando l'acquisizione delle autorizzazioni di cui all'art. 18 comma 4, i ricavi connessi ad eventuali attività di valorizzazione del PATRIMONIO GESTITO, quali quelli per pubblicità e sponsorizzazioni, sono utilizzati per lavori di manutenzione ordinaria su alloggi e edifici ERP di proprietà dei COMUNI ASSOCIATI.

ART. 41 - Revisione dei corrispettivi

I corrispettivi indicati agli articoli 35, 36 e 38 sono annualmente aggiornati con

il mese di marzo, in misura pari al 75% (settantacinque per cento) delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati nell'anno solare precedente. Tale indicizzazione verrà comunque applicata nel mese di marzo dell'anno successivo rispetto alla data di stipula del contratto.

Qualora la consistenza numerica del PATRIMONIO GESTITO subisca una variazione in aumento o in diminuzione pari o superiore al 5% (cinque per cento) le PARTI si impegnano a rinegoziare l'ammontare dei corrispettivi ferme restando le altre pattuizioni contrattuali.

ART. 42 - Rimborso delle spese

I costi sostenuti da CASA S.p.A. in relazione al titolo di proprietà degli immobili (a titolo esemplificativo: imposta di registro sui contratti di locazione, spese di amministrazione condominiale, costi delle polizze assicurative previste dall'art. 48 del presente Contratto – comma b) e d) per la sola quota a carico dei Comuni proprietari) sono rimborsati a CASA S.p.A. da parte di ciascuno dei COMUNI ASSOCIATI, singolarmente intesi.

I costi sostenuti da CASA S.p.A. per il pagamento dei lavori inerenti gli interventi di manutenzione ordinaria di cui agli artt. 8 e 9 comma 2 sono rimborsati dai COMUNI ASSOCIATI, singolarmente intesi, a CASA S.p.A., salvo l'utilizzo del fondo mutualistico di cui al precedente art. 20 comma 12.

ART. 43 - Controllo sulle funzioni svolte

1. CASA S.p.A. prende atto, nei confronti dei COMUNI ASSOCIATI, che LODE vigila sullo svolgimento delle funzioni affidate e sul rispetto delle condizioni di

cui al presente Contratto.

2. Il controllo da parte di LODE sulle performance operative e contabili è esercitato con le modalità e le tempistiche indicate nel Documento Controlli - Allegato A al presente Contratto di cui costituisce parte integrante e sostanziale.

3. Fermo restando quanto disposto al precedente comma 2, LODE può chiedere chiarimenti a CASA S.p.A. su questioni tecniche e organizzative, attinenti al servizio e segnalare eventuali disservizi o inadempimenti e può effettuare in qualsiasi momento visite ed ispezioni nei locali ove saranno svolte le funzioni oggetto del presente Contratto.

4. I COMUNI ASSOCIATI si impegnano (anche a nome di LODE, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1381 c.c.) a mantenere riservati i dati e le informazioni che si riferiscano all'organizzazione d'impresa di CASA S.p.A. ovvero ai sistemi di produzione di servizi, acquisiti in relazione alle attività di controllo previste dal presente Contratto.

ART. 44 - Gestione e sviluppo del sistema informativo per l'amministrazione digitale e altre comunicazioni

Nel presente articolo si riepilogano gli obblighi, già contenuti negli articoli 6, 19, 33 e 53 del presente Contratto, nel rispetto di quanto indicato dal Codice dell'Amministrazione Digitale, dalle Linee Guida dell'Agid e da altre disposizioni normative, al fine di fornire ai Comuni dati completi ed aggiornati, fruibili in un formato tale da visualizzare con immediatezza la situazione di ogni alloggio e da consentire estrazioni, analisi ed elaborazioni.

Si fa particolare riferimento a quanto previsto in merito a strumenti di identificazione dei cittadini (SPID, CIE, CNS), di pagamento elettronico

(PagoPA), apertura di dati non personali in Open Data, modalità di messa in condivisione di banche dati e di cooperazione applicativa via API.

Per tutta la durata del Contratto i dati afferenti il patrimonio ERP o comunque immobili gestiti devono essere messi in condivisione gratuitamente e senza oneri, anche allo scopo di bonificare, ove possibile, i dati in raccordo con le banche dati dei Comuni associati (anagrafe, toponomastica, catasto, etc).

CASA Spa deve garantire l'integrazione con PagoPA senza alcun onere per i Comuni; specifici servizi online alla cittadinanza devono essere garantiti tramite l'area Intranet ad accesso riservato del sito di CASA S.p.A.

CASA Spa deve essere disponibile a colloquiare a livello applicativo con servizi online dei Comuni via cooperazione applicativa/API senza oneri per gli Enti.

Gli indicatori di qualità, di efficienza, di efficacia e di economicità devono emergere dall'analisi del DB il cui aggiornamento deve essere assicurato in tempo reale, anche con una migliore interazione fra amministrazioni comunali e soggetto gestore, utilizzando le opportunità offerte dal digitale e dalle applicazioni dell'intelligenza artificiale.

I dati presenti nell'area intranet devono essere tali da permettere il monitoraggio e la valutazione di indicatori puntuali del rispetto delle tempistiche previste dal presente contratto e tali da rendere conoscibile con la necessaria immediatezza lo stato del patrimonio immobiliare.

Inoltre:

1 – SITO WEB UFFICIALE: CASA S.p.A. cura, mantiene attivo e costantemente aggiornato il SITO WEB UFFICIALE denominato <http://www.casaspa.it/> .

2 – Informazione ai COMUNI ASSOCIATI: CASA S.p.A. deve garantire l'accesso alla completa informazione sul patrimonio gestito e sull'utenza attraverso una banca dati aggiornata *in progress* giornaliero.

Tale BANCA DATI deve essere accessibile ai COMUNI ASSOCIATI in area intranet dal SITO WEB UFFICIALE di CASA S.p.A. e in consultazione per tutte le informazioni tecnico-amministrativo-contabili inerenti l'ERP finalizzate allo svolgimento di tutte le attività gestionali, con la possibilità per i singoli COMUNI ASSOCIATI di estrarre report tematici in autonomia.

CASA S.p.A. deve fornire ai COMUNI ASSOCIATI, singolarmente intesi, i dati e le notizie in proprio possesso che le vengono richiesti entro un termine non superiore a 10 (dieci) giorni lavorativi dalla data della richiesta elevabili a 30 (trenta) giorni lavorativi per elaborazioni complesse. Per le raccolte di dati e/o elaborazione degli stessi, come descritte al precedente art. 7 comma 27 saranno concordati modalità, termini e compensi di fornitura.

In caso di revoca del servizio, CASA S.p.A. è tenuta a garantire ai COMUNI ASSOCIATI la completa e totale consegna della BANCA DATI dell'utenza e del PATRIMONIO GESTITO aggiornato alla data di revoca e con le caratteristiche e le informazioni definite al successivo punto 5.

3 – Informazione all'Utenza: CASA SPA cura la tenuta del SITO WEB UFFICIALE costantemente aggiornato per l'informazione all'utenza ed a questa accessibile; inoltre redige un periodico informativo, anche in formato pdf da pubblicare *on line*.

4 - Comunicazioni dovute ai COMUNI ASSOCIATI: CASA SPA effettua i seguenti aggiornamenti nella banca dati secondo le tempistiche indicate:

- alloggi sfitti: CASA S.p.A., una volta avuta la notizia del rilascio di un alloggio, deve operare per ridurre al massimo i tempi per la ripresa in consegna dello stesso. Ai fini di assicurare una piena e tempestiva comunicazione, CASA S.p.A. deve aggiornare entro 1 (un) giorno lavorativo dalla ripresa in consegna il proprio data base informatico; entro 7 (sette) giorni deve essere effettuato il sopralluogo da parte di CASA S.p.A., a seguito del quale devono essere quanto prima quantificati, i lavori eventualmente necessari per la riassegnazione, i relativi costi ed i tempi previsti di esecuzione, con relativo aggiornamento del data base informatico che deve riportare, per gli alloggi da ristrutturare per i quali non è stato ancora individuato il finanziamento, la classificazione della tipologia di intervento secondo il seguente schema:

- A Range costo in euro: 0-5.000 range tempo in gg nsc 0-14*
- B Range costo in euro: 5.000-10.000 range tempo in gg nsc 14-21*
- C Range costo in euro: 10.000-20.000 range tempo in gg nsc 21-30*
- D Range costo in euro: 20.000-40.000 range tempo in gg nsc 30-45*
- E Range costo in euro: oltre 40.000 range tempo in gg nsc oltre 45*

CASA S.p.A. comunica la disponibilità per l'assegnazione dell'alloggio di risulta in ogni caso non oltre 2 (due giorni) lavorativi dall'avvenuta rimessa in pristino o comunque dalla verifica dell'idoneità dell'alloggio per l'assegnazione medesima.

Le informazioni sugli alloggi sfitti devono essere messe a disposizione dei singoli Comuni nell'area intranet in un formato che ne consenta l'estrazione, l'analisi e l'elaborazione da parte dei Comuni stessi.

Entro 30 (trenta) giorni dall'individuazione di un finanziamento per il ripristino di alloggi è facoltà dei Comuni interessati far pervenire le proprie indicazioni in merito alle priorità da seguire nell'attuazione degli interventi manutentivi. Scaduto tale termine, CASA S.p.A. può procedere all'attuazione degli

interventi secondo le proprie valutazioni tecniche, nel rispetto degli indirizzi generali già indicati.

Inoltre, con riferimento agli indicatori di cui all'Allegato B - INDICE INDICATORI, svolge le seguenti attività:

- ripresa in consegna di un alloggio: aggiornamento del data base informatico entro 1 (un) giorno lavorativo dalla data della avvenuta ripresa, sopralluogo da parte di CASA S.p.A. entro 7 (sette) giorni con quantificazione range costo lavori e immediato aggiornamento del data base.

- alloggi disponibili per assegnazione: CASA S.p.A. aggiorna quotidianamente la situazione relativa alla disponibilità degli alloggi pronti per l'assegnazione;

- alloggi assegnati: CASA S.p.A. aggiorna quotidianamente la situazione relativa alla assegnazione degli alloggi;

- utenza assegnataria: CASA S.p.A. aggiorna mensilmente la banca dati a seguito di variazioni dei nuclei familiari, ricalcoli dei canoni, vulture dei contratti che devono risultare nella scheda alloggio nella banca dati;

- morosità incolpevole: CASA S.p.A. aggiorna mensilmente in banca dati la situazione relativa alla morosità incolpevole al fine di consentire ai Comuni le necessarie analisi ed elaborazioni;

- manutenzione urgente: CASA S.p.A., anche mediante l'uso di sistemi informatici e telefonici, deve garantire il servizio di raccolta delle richieste di interventi di manutenzione urgente. Tale servizio deve essere attivo 24 ore su 24 tutti i giorni dell'anno, compresi i festivi e prefestivi.

CASA S.p.A. deve inoltre assicurare un idoneo servizio di reperibilità, ivi compresi festivi e prefestivi, come descritto nella Carta dei Servizi di CASA S.p.A.;

- autorizzazione lavori in alloggio: relativamente alle richieste di autorizzazione lavori di cui all'art 20. comma 16, CASA S.p.A. aggiorna la Banca dati con le richieste pervenute, le autorizzazioni concesse o negate, registrando anche le autorizzazioni concesse direttamente dai Comuni Associati e comunicate a CASA SpA.

CASA S.p.A. e i COMUNI ASSOCIATI operano per raggiungere l'integrazione dei rispettivi sistemi informativi al fine di assicurare la reciproca consultazione degli archivi di dati e dei provvedimenti nei limiti delle verifiche necessarie e nel pieno rispetto del G.D.P.R. 679/2016 - Codice di protezione dei dati personali.

ART. 45 - Divieto di cessione dell'azienda o del suo godimento

1. In nessun caso CASA S.p.A. può cedere, affittare o comunque dare in godimento a terzi, a qualunque titolo, neppure parzialmente, l'azienda utilizzata per svolgere le funzioni di cui al presente Contratto.

ART. 46 - Mandato a fatturare

1. I COMUNI ASSOCIATI danno formale mandato a CASA S.p.A. ad emettere, in loro nome e per loro conto, le fatture e ricevute relative a tutte le prestazioni effettuate dai COMUNI ASSOCIATI ed i rimborsi di spese ad essi dovuti, comunque connessi alla gestione del PATRIMONIO GESTITO, rimanendo di competenza dei medesimi COMUNI ASSOCIATI tutti gli altri adempimenti relativi all'imposta sul valore aggiunto.

ART. 47 - Responsabilità di CASA S.p.A.

1. CASA S.p.A. è l'unica responsabile dell'esercizio delle funzioni affidatele con il presente Contratto e di quanto ad esso attinente e connesso sotto il profilo giuridico, tecnico economico e finanziario.

2. CASA S.p.A. si impegna a tenere indenni e sollevati i COMUNI ASSOCIATI, anche singolarmente considerati, da ogni e qualsiasi danno che possa derivare a terzi in dipendenza o conseguenza dell'inadempimento del presente Contratto, assumendosi ogni relativa responsabilità civile, penale e amministrativa.

ART. 48 – Assicurazione

1. CASA S.p.A. si obbliga ad approntare e mantenere, per tutta la durata di efficacia del Contratto, adeguate coperture assicurative in relazione alla responsabilità che grava sui COMUNI ASSOCIATI nella loro qualità di proprietari degli immobili che costituiscono il PATRIMONIO GESTITO.

2. In particolare, CASA S.p.A. dovrà costituire, tramite primarie compagnie assicurative, polizze a copertura dei danni qui di seguito indicati, che si verifichino in tutto il periodo di efficacia del presente Contratto:

3. Sui contenuti delle polizze assicurative CASA S.p.A. informa il LODE.

4. Contenuti delle coperture richieste:

- a. **RCT/RCO** massimale minimo € 10.000.000,00 per sinistro e per anno;
sospensione ed interruzione di attività € 500.000,00 per sinistro e per anno;

- b. **PROPERTY**, seguenti garanzie prestate:

GARANZIE PRESTATE	SCOPERTO PER SINISTRO	FRANCHIGIA PER SINISTRO limite massimo €	LIMITE DI INDENNIZZO PER SINISTRO €

Incendio, esplosione e scoppio, azione del fulmine, caduta di aeromobili	//	10.000,00	Limite complessivo pari ad € 100.000.000,00 per sinistro ed anno con il limite di € 30.000.000,00 per singolo fabbricato e contenuto
Spese peritali	//	//	100.000,00
Onorari di architetti, ingegneri, professionisti e consulenti, ecc..	//	//	50.000,00
Spese mantenimento attività e servizi	//	2.500,00	500.000,00
Perdita pigioni	//	2.500,00	200.000,00
Ricostruzione archivi	//	2.500,00	150.000,00
Rimozione e ricollocamento	//	2.500,00	200.000,00
Acqua condotta	//	2.500,00	200.000,00
Spese ricerca guasto	//	2.500,00	100.000,00
Fenomeni /eventi atmosferici	//	2.500,00 per singolo fabbricato e relativo contenuto	70% dei capitali globalmente assicurati per singolo fabbricato e relativo contenuto
Sovraccarico di neve conformi	//	5.000,00 per singolo fabbricato e relativo contenuto	70% dei capitali globalmente assicurati per singolo fabbricato e relativo contenuto Limite di 5.000.000,00 per sinistro/anno
Sovraccarico di neve su fabbricati non conformi	//	20.000,00 per singolo fabbricato e relativo contenuto	70% dei capitali globalmente assicurati per singolo fabbricato e relativo contenuto Limite di 3.000.000,00 per sinistro/anno
Gelo e ghiaccio	//	Limite massimo 2.500,00 per singolo fabbricato e relativo contenuto	70% dei capitali globalmente assicurati per singolo fabbricato e relativo contenuto Limite di 2.000.000,00 per sinistro/anno
Inondazioni, alluvioni	//	25.000,00 per singolo fabbricato e relativo contenuto	50% dei capitali globalmente assicurati per singolo fabbricato e relativo contenuto

			Limite di 5.000.000,00 per sinistro/anno
Allagamenti	//	5.000,00 per singolo fabbricato e relativo contenuto	50% dei capitali globalmente assicurati per singolo fabbricato e relativo contenuto Limite di 500.000,00 per sinistro/anno
Terremoto	//	50.000,00 per sinistro	50% dei capitali globalmente assicurati per singolo fabbricato e relativo contenuto Limite di 5.000.000,00 per sinistro/anno
Atti di terrorismo e sabotaggio	Scoperto 10% con il minimo di € 5.000,00 e massimo di € 100.000,00	//	50% dei capitali globalmente assicurati per singolo fabbricato e relativo contenuto Limite di 3.000.000,00 per sinistro/anno
Atti sociopolitici	//	5.000,00	70% dei capitali globalmente assicurati per singolo fabbricato e relativo contenuto
Crollo, collasso strutturale	//	25.000,00 per singolo fabbricato e relativo contenuto	€ 500.000,00 per sinistro/anno
Fenomeno elettrico	//	2.500,00	200.000,00
Differenziale storico artistico	//	//	200.000,00
Demolizione e sgombero	//	//	500.000,00
Furto	//	1.000,00	20.000,00
Guasti ladri	//	1.000,00	30.000,00
Lastre e cristalli	//	1.000,00	5.000,00 per lastra e 25.000,00 per sinistro/anno
Danni da inquinamento accidentale	//	2.500,00	500.000,00 = per sinistro e per anno
Danni a merci in esercizi commerciali	//	1.500,00	50.000,00
Spese di alloggio	//	3 giorni	250,00 al giorno per nucleo familiare con il max di 20 gg.

ART. 49 - Divieto di cessione del Contratto

1. E' vietato a CASA S.p.A., a qualsiasi titolo, cedere in tutto o in parte il

presente Contratto, nonché farlo eseguire per interposta persona.

ART. 50 - Durata e Rinnovo del Contratto

1. Il presente Contratto ha durata decennale e dunque ha efficacia dalla data odierna di sottoscrizione fino al XX.XX.XXX, con verifica dei livelli di efficienza nell'erogazione del servizio da parte di CASA S.p.A. e della regolarità delle procedure seguite, riferita all'intero contenuto del presente Contratto e a tutte le sue condizioni al termine del primo quinquennio.

2. Il Contratto è rinnovabile soltanto per iscritto e per espressa pattuizione delle PARTI. Il rinnovo espresso, salve pattuizioni scritte difformi, si intende riferito all'intero contenuto del presente Contratto e a tutte le sue condizioni.

3. Il rinnovo deve essere sottoscritto almeno 3 (tre) mesi prima della data di scadenza.

4. In caso di mancanza di rinnovo del Contratto nei termini previsti, al fine di evitare interruzioni nello svolgimento delle funzioni affidate, le PARTI concordano che CASA S.p.A. è interinalmente comunque tenuta ad assicurare le prestazioni oggetto del presente Contratto alle medesime condizioni economiche e nel rispetto dei medesimi standard.

5. Resta inteso fra le parti che il Contratto è oggetto di revisione qualora intervenga nel corso della sua decorrenza nuova disposizione in materia di Edilizia Residenziale Pubblica.

ART. 51 - Tutela contrattuale dei singoli Comuni

1. Ciascun Comune verifica - con riferimento alle funzioni di propria titolarità - i livelli di efficienza nell'erogazione del servizio da parte di CASA S.p.A. e la

regolarità delle procedure seguite.

2. In particolare, ciascun Comune può attivare le opportune forme di controllo per verificare, singolarmente ed autonomamente, che CASA S.p.A. adempia integralmente e puntualmente alle obbligazioni previste dalle clausole di cui agli artt. 20, 21 e 22, relativamente agli specifici interessi di cui il medesimo Comune è titolare, e invitare CASA S.p.A. a rimuovere eventuali situazioni di inadempimento al presente Contratto.

3. Ciascun Comune può contestare a CASA S.p.A. la violazione degli obblighi di cui sopra, invitandola ad eliminare l'inadempimento in un congruo termine perentorio (comunque non inferiore a 10 (dieci) giorni e non superiore a 60 (sessanta) giorni). Trascorso tale termine senza che CASA S.p.A. abbia provveduto ad eliminare completamente la situazione di inadempimento, il Comune può agire per il risarcimento dei danni con la procedura prevista dall'art. 56 del presente Contratto, intendendosi come parti di essa CASA S.p.A. e il singolo Comune.

ART. 52 - Clausola risolutiva espressa e risoluzione del Contratto

1. Costituiscono casi di risoluzione del presente Contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c.:

- a. l'inosservanza del divieto di cessione, anche in godimento, a terzi dell'azienda;
- b. l'inosservanza del divieto di cessione del Contratto;
- c. lo scioglimento, per qualsiasi causa, della Società.

2. La decisione dei COMUNI ASSOCIATI di non avvalersi della clausola risolutiva espressa indicata nel comma 1, in una o più occasioni, costituisce

soltanto manifestazione di tolleranza dell'inadempimento contestato e non impedisce ai COMUNI ASSOCIATI di avvalersene in occasioni diverse.

ART. 53 - Recesso

1. Non è ammesso il recesso unilaterale dal presente Contratto di uno o più singoli COMUNI ASSOCIATI o di CASA S.p.A..

ART. 54 - Revoca del servizio

1. Qualora si verifichi un'ipotesi di risoluzione del presente Contratto, i COMUNI ASSOCIATI revocano l'affidamento a CASA S.p.A. dell'esercizio delle funzioni attinenti alla gestione amministrativa, alla manutenzione e al recupero del PATRIMONIO GESTITO nonché delle funzioni inerenti a nuove realizzazioni. Nessun indennizzo, compenso o altro corrispettivo sarà dovuto a CASA S.p.A.. È fatto salvo il risarcimento del danno subito dai COMUNI ASSOCIATI, secondo le norme del codice civile.

2. In caso di revoca del servizio, CASA S.p.A. è tenuta a fornire ai COMUNI ASSOCIATI copia delle banche dati dell'Utenza e del PATRIMONIO GESTITO aggiornate alla data di revoca.

ART. 55 - Riconsegna del Patrimonio gestito

1. Al termine dell'affidamento delle funzioni oggetto del presente Contratto, CASA S.p.A. deve riconsegnare ai COMUNI ASSOCIATI, ovvero al soggetto da essi indicato, tutti i beni immobili in gestione.

2. I COMUNI ASSOCIATI avranno facoltà di subentrare alle medesime condizioni nei rapporti contrattuali attivati da CASA S.p.A. in essere alla data

di scadenza del presente Contratto.

ART. 56 - Controversie

1. Le PARTI si impegnano alla reciproca massima collaborazione promuovendo anche riunioni di lavoro congiunte tra gli uffici interessati alle tematiche in discussione.

2. Ogni controversia nascente dal presente contratto o ad essa collegata, comprese quelle relative alla sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione, sarà oggetto di un tentativo di risoluzione stragiudiziale in un incontro congiunto fra segreteria del LODE e CASA S.p.A.. In caso di esito negativo, la questione sarà sottoposta al giudizio di un collegio arbitrale.

ART. 57 - Comunicazioni

1. Le comunicazioni previste dal presente Contratto devono essere inviate:

a) quanto a CASA S.p.A. all'indirizzo di Via Fiesolana n.5, 50121 FIRENZE oppure alla PEC seguente: amministrazionetrasparente@pec.casaspa.org ;

b) quanto alla Parte come definita nell'art. 2 del presente Contratto, al Comune che di volta in volta risulta delegato dagli altri e, in mancanza di indicazioni specifiche, al Comune di Firenze mediante la seguente casella di PEC: protocollo@pec.comune.fi.it ;

c) quanto ai singoli COMUNI ASSOCIATI, in relazione a specifici adempimenti o obblighi informativi di loro pertinenza, ovvero ad informazioni di interesse di tutti, presso le rispettive sedi e/o uffici.

ART. 58 - Norme finali

1. Le spese contrattuali e di registrazione, ove dovute, gravano sui COMUNI ASSOCIATI in proporzione alla partecipazione azionaria alla Società.

2. Il presente atto è soggetto ad IVA.

3. Per la sottoscrizione ai margini dei fogli del presente atto le parti concordemente delegano i Comuni di Firenze e Bagno a Ripoli, nonché CASA S.p.A., nella persona dei loro rappresentanti.

E richiesto, io Segretario Generale del Comune di Firenze ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e lo hanno firmato nel testo insieme a me Segretario Generale rogante.

Questo atto scritto per la maggior parte con mezzo elettronico con integrazioni a penna su XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX fogli, occupa pagine intere XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e parte della seguente fin qui.

FIRMATO:

- 1) per il Comune di Firenze:
- 2) per il Comune di Bagno a Ripoli:
- 3) per il Comune di Barberino di Mugello:
- 4) per il Comune di Barberino Tavarnelle:
- 5) per il Comune di Borgo S. Lorenzo:
- 6) per il Comune di Calenzano:
- 7) per il Comune di Campi Bisenzio:
- 8) per il Comune di Dicomano:
- 9) per il Comune di Fiesole:
- 10) per il Comune di Figline e Incisa Valdarno:
- 11) per il Comune di Firenzuola:
- 12) per il Comune di Greve in Chianti:
- 13) per il Comune di Impruneta:

- 14) per il Comune di Lastra a Signa:
- 15) per il Comune di Londa:
- 16) per il Comune di Marradi :
- 17) per il Comune di Palazzuolo sul Senio:
- 18) per il Comune di Pelago:
- 19) per il Comune di Pontassieve:
- 20) per il Comune di Reggello:
- 21) per il Comune di Rignano sull'Arno:
- 22) per il Comune di Rufina:
- 23) per il Comune di San Casciano in Val di Pesa:
- 24) per il Comune di San Godenzo:
- 25) per il Comune di Scarperia e San Piero:
- 26) per il Comune di Scandicci:
- 27) per il Comune di Sesto Fiorentino:
- 28) per il Comune di Signa:
- 29) per il Comune di Vaglia:
- 30) per il Comune di Vicchio.